

# Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Phú Trung, quận Tân Phú

## I. Giới thiệu chung:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Phú Trung, quận Tân Phú được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phê duyệt theo quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2008.

Đồ án quy hoạch này nhằm xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng các khu dân cư, công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung theo định hướng quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của quận Tân Phú và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất không chế làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể. Xác định các khu vực cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các khu ở, phát triển các khu chức năng đô thị phù hợp với tình hình thực tế hiện nay của khu vực. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc, cơ cấu phân khu chức năng trong phạm vi nghiên cứu, kết hợp các yếu tố hiện trạng và mối quan hệ lân cận để xây dựng tổ chức không gian phù hợp với sự phát triển của đô thị....

## II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn quy hoạch:

- + Phía Đông: giáp đường Âu Cơ và khu dân cư quận Tân Bình
- + Phía Tây và Bắc: giáp kênh Tân Hóa – Bàu Cát và KDC phường Hòa Thạnh
- + Phía Nam: giáp đường Hòa Bình và KDC quận 11
- + Hướng Bắc giáp kênh Tân Hóa - Bàu Cát và khu dân cư phường Hòa Thạnh.

## III. Quy mô:

Khu vực quy hoạch có diện tích 88,73ha. Cơ cấu sử dụng đất được chia thành đất ở, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh - TDTT, đất giao thông... thể hiện qua bảng cân bằng đất đai dưới đây:

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI:**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>84,64</b>	<b>95,39</b>
1	Đất dân cư	51,74	58,31
	+ Đất dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang	48,28	54,41
	+ Đất dân cư xây dựng mới (sẽ lập QHCT 1/500)	3,46	3,90
2	Đất công trình công cộng	4,08	4,60
	+ Đất cơ quan hành chính	0,28	0,31
	+ Đất y tế	0,74	0,84
	+ Đất giáo dục	2,59	2,92
	+ Đất thương mại - dịch vụ	0,47	0,52
3	Đất cây xanh	3,64	4,10
4	Đất giao thông đối nội	21,72	24,48

5	Đất hỗn hợp	3,46	3,90
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>4,09</b>	<b>4,61</b>
6	Đất giao thông đối ngoại	2,23	2,52
7	Đất cây xanh phân cách	0,92	1,04
8	Đất tôn giáo	0,94	1,05
	<b>Tổng cộng</b>	<b>88,73</b>	<b>100</b>

### CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến		người	46.199
2	Mật độ xây dựng chung		%	53,38
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	20
		Tối thiểu		01
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m <sup>2</sup> /người	17,57
	+ Đất ở		m <sup>2</sup> /người	11,20
	+ Đất CTCC		m <sup>2</sup> /người	0,88
	+ Đất cây xanh		m <sup>2</sup> /người	0,79
	+ Đất giao thông đối nội		m <sup>2</sup> /người	4,70

#### IV. Bố cục phân khu chức năng:

1. **Khu ở:** khu vực quy hoạch được bố trí thành 5 khu ở:

+ **Khu ở 1:** giới hạn bởi đường hành lang kênh Tân Hóa - Bàu Cát, đường Âu Cơ và đường Khuông Việt.

+ **Khu ở 2:** giới hạn bởi đường Âu Cơ, Khuông Việt và đường Hoàng Xuân Nhị.

+ **Khu ở 3:** giới hạn bởi đường Âu Cơ, Hoàng Xuân Nhị, Trịnh Đình Trọng và hẻm 149 đường Trịnh Đình Trọng (giao thông mở mới).

+ **Khu ở 4:** giới hạn bởi hẻm 149 đường Trịnh Đình Trọng (đường giao thông mở mới), Khuông Việt, hành lang kênh Tân Hóa – Bàu Cát, hẻm 239 đường Khuông Việt (giao thông mở mới) và hẻm 341 đường Khuông Việt (giao thông mở mới).

+ **Khu ở 5:** giới hạn bởi hẻm 239 đường Khuông Việt (giao thông mở mới) và hẻm 341 đường Khuông Việt (giao thông mở mới), đường Hòa Bình và đường hành lang kênh Tân Hóa – Bàu Cát.

Các khu vực dân cư được chia thành 2 loại: khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang có mật độ xây dựng từ 60 ÷ 75%, cao từ 2 đến 8 tầng; khu ở xây dựng mới - thuộc đất hỗn hợp (khu dự án) xây dựng nhà ở dạng chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ ở tầng dưới với mật độ xây dựng từ 30 ÷ 40%, cao từ 12 đến 20 tầng.

#### 2. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 4,08 ha (chưa kể các công trình công cộng tạo các nhóm nhà trong các khu đất dân cư xây dựng mới) bao gồm các công trình: thương mại, dịch vụ, trạm y tế, trường học, hành chính... Đối với các công trình công cộng hiện hữu, không ảnh hưởng đến các đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính của thành phố được giữ lại và nâng cấp chỉnh trang theo chỉ tiêu: mật độ xây dựng từ 35 - 50%, cao từ 2-5 tầng.

#### 3. Khu công viên cây xanh – thể dục thể thao:

Tổng diện tích công viên cây xanh là 3,64ha (xây dựng mới), chưa kể diện tích cây xanh sử dụng công cộng trong các khu đất hỗn hợp. Các khu cây xanh được bố trí kết hợp sân tập thể dục thể thao ngoài trời xen cài trong các khu dân cư.

#### 4. Công nghiệp - TTCN:

Các cơ sở sản xuất, công nghiệp hiện hữu không gây ô nhiễm và không ảnh hưởng các đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính của khu vực tạm thời sẽ được giữ lại trong giai đoạn ngắn hạn. Tuy nhiên về lâu dài sẽ được chuyển đổi thành đất hỗn hợp, ưu tiên phát triển loại hình công trình cao ốc văn phòng, căn hộ chung cư kết hợp dịch vụ-thương mại để thuận lợi cho việc thu hút đầu tư...

Trên địa bàn phường Phú Trung về định hướng có 4 khu đất sẽ chuyển đổi thành đất hỗn hợp với tổng diện tích 3,64ha.

#### V. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

Phường Phú Trung phần lớn hiện trạng là đô thị cũ mật độ dân cư cao, thu nhập thấp, nhà cửa xây dựng dày đặc, không đồng nhất. Hệ thống giao thông khu vực đa số là các hẻm nhỏ, một phần dân cư sống ven kênh Tân Hóa – Bàu Cát có mức độ ô nhiễm môi trường cao. Do đó, trong giai đoạn ngắn hạn cần cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, mở rộng giao thông đảm bảo các yêu cầu cần thiết cho khu ở.

Về dài hạn sẽ có giải pháp chỉnh trang, di dời (đặc biệt là khu vực Tiểu khu ở 1) để tạo thêm quỹ đất một phần để phát triển xây dựng chung cư cao tầng phục vụ tái định cư tại chỗ, phần còn lại được sử dụng để xây dựng trường học và các khu cây xanh phục vụ người dân tại đây.

#### VI. Hệ thống giao thông:

Stt	Tên đường – hẻm	Lộ giới (m)
<b>A</b>	<b>Đường liên khu vực</b>	
1	Đường Âu Cơ	30
2	Đường Hòa Bình	30
<b>B</b>	<b>Đường hiện hữu mở rộng lộ giới</b>	
3	Đường Trịnh Đình Trọng (Giới hạn từ hẻm 49 TĐT đến Âu Cơ)	24
4	Đường Trịnh Đình Trọng (Giới hạn từ đường TĐT đến hành lang bảo vệ kênh Tân Hóa – Bàu Cát)	16
5	Đường Trịnh Đình Thảo	24
6	Đường Nguyễn Minh Châu	16
7	Đường Khuông Việt	24
8	Đường Hoàng Xuân Nhị	16
9	Đường Lê Ngã	20
10	Đường Huỳnh Văn Chính	16
11	Đường kênh Tân Hoá (từ Huỳnh Văn Chính đến Trịnh Đình Trọng)	20
<b>C</b>	<b>Đường quy hoạch mở mới</b>	
12	Đường kênh Tân Hoá (từ Trịnh Đình Trọng --> Hòa Bình) + (Huỳnh Văn Chính --> Thoại Ngọc Hầu)	20
13	Đường quy hoạch (hẻm 149 Trịnh Đình Trọng nối dài) (từ Khuông Việt đến Trịnh Đình Trọng)	16
<b>D</b>	<b>Hẻm mở rộng lộ giới 24m</b>	
14	Hẻm 49 Trịnh Đình Trọng	24
<b>E</b>	<b>Hẻm mở rộng lộ giới 16m</b>	
15	Hẻm 341 Khuông Việt	16
16	Hẻm 149 Trịnh Đình Trọng	16
17	Hẻm 239 Khuông Việt	16
<b>F</b>	<b>Hẻm mở rộng lộ giới 12m</b>	
18	Hẻm 15 Khuông Việt	12
19	Hẻm 312 Khuông Việt	12